

不該爲「發水樓」留尾巴

□ 曾淵滄

目前樓房平均「發水」三成，結果搞至怨聲載道。為什麼不乾脆將這「發水」的三成變成額外的地積比？提高三成的地積比就可以提供更多的實用面積讓香港人居住。政府實在不應該再留下「發水樓」一成的這條尾巴，應該直截了當地完全廢除「發水樓」。

宏觀微觀

過去幾年，香港仇富心態的滋長，官商勾結口號之所以越叫越響，其中一個很重要的因素是「發水樓」。 「發水樓」甚至導致香港社會仇商、仇富的焦點都集中在城中的大地產商。

「發水樓」起源於二十年前，當時政府推出相關政策，目的是透過讓地產商在預先定好的建築面積之外可以多建一些公共空間、一些環保設施、露台、窗台、工作台等，這是希望改善居住者的生活環境，出發點是好的。但是，地產發展商有了這額外的建築面積後，將之計算入總建築面積，使總建築面積大增。開始的時候，增幅也許只有10%，香港回歸後，主管批核的公務員越來越輕易地批出大量的額外面積給地產商，「發水」面積一增再增，現在已增至約30%左右。樓宇發展的「發水」面積越大，實用比率就越小。

窗口露台越建越大

實際上，羊毛出在羊身上。地產商在政府的土地拍賣會上，出價的時候也已經把「發水」的部分計算在內。一幅總建築面積100萬平方呎的土地，地產商已預先假設將來真正的建築面積會是130萬平方呎，並以130萬平方呎的目標出價。最後，使土地拍賣價相對高了，傳媒爲了興風作浪，爲樓市火上澆

油，就大事報道地價貴了，樓價怎可以不更貴。舉個例子，如果有幅土地拍賣呎價是1萬，傳媒會說，土地本來是呎價萬元，再加上建築成本、財務成本、合理利潤，將來這片土地建好之後至少要賣1萬3000元、1萬5000元……但是，實際上，計算入「發水」之後，真正的土地呎價可能只有7500元，而不是1萬元。

今日，「發水樓」成了有心人製造「官商勾結」最有力的「證據」。「發水」三成成了官員向地產商輸送額外三成利益。但是，實際上，地產商真的得益嗎？地產商在競價購買土地時，不也把這額外三成的土地計算進去。可以說如果今日開始完全沒有「發水樓」，地產商建樓沒有任何額外的建築面積可發展，土地拍賣的呎價一定會明顯地下跌。

政府好心做了壞事

在允許「發水」以取得額外建築面積的條件之下，沒有地產商會不盡量利用，於是窗口、露台越建越大，這也等於政府變相在逼消費者購買露台。但是，在香港這個寸土尺金的環境裡，市民對露台、窗台真有興趣嗎？看看市區的舊樓，幾乎絕大部分露台都被僭建成房間，市民私自把露台封了，以增加居住面積。

有了「發水樓」，樓宇的實用面積越來越小，一般只剩七成，誇張一些的剩下六成。羊毛出在羊身上，是消費者、買樓者付錢買下這些他們不一定歡迎的窗口、露台、工作台……

「發水樓」受地產商歡迎嗎？也不會。地產商在買地時，已計入「發水」的部分，所以才願意付更高的價格買地，沒有「發水樓」，地產商的出價下降，成本也下降。因此，對地產商而言，「發水樓」實際上並沒有使他們得到任何額外的好處。

不但沒有好處，壞處更多。因爲「發水樓」，地產商成了市民攻擊的目標，實際上，地產商也希望實用面積能夠提高。但是，地產商也不會主

動放棄可以「發水」的機會，因爲他們在買地時已經將這「發水」計算在內。

因此，今年施政報告中特首宣布將「發水樓」的「發水」面積限於10%，有人認爲這是向地產商宣戰。實際上，我不認爲地產商會反對完全取消「發水樓」，現在，地產商唯一擔心的只是能不能趕在明年4月條例正式生效前，將已計算了「發水」成分高價買入的土地完成規劃建築設計的批核。

「發水樓」不受消費者歡迎，也不受地產商歡迎，我不明白爲什麼今年的施政報告會爲「發水樓」留下一條尾巴，規定將來「發水」面積不可以超過10%，爲什麼不乾脆完全廢掉「發水」的政策？是不是政府至今仍然認爲窗台、露台、工作台……是受歡迎的？

居住面積大的樓房，我相信居住者是歡迎露台的，但是，實用面積不足700平方呎的樓房，我相信居住者更希望露台、窗台變成新增的實用面積。

很明顯，政府當然希望通過「發水」來改善居住條件、推動環保概念。這種作法是好心做壞事，自己招來「官商勾結」的批評。

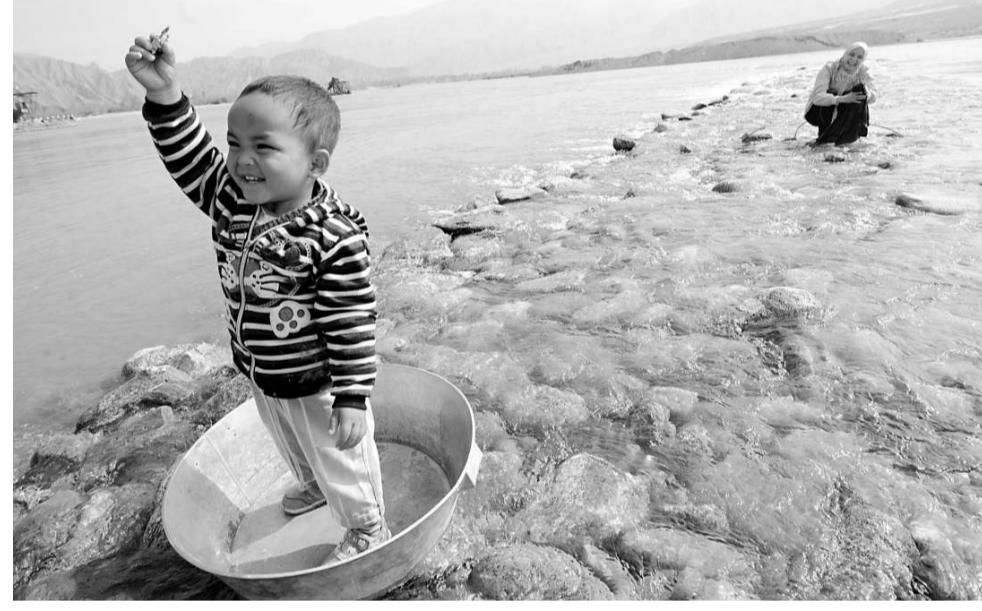
完全廢除「發水」政策

我認爲，政府實在不應該在「發水樓」這個錯誤的政策上留下一條尾巴，讓地產商「發水」一成。當曾特首宣布了「發水」一成的新政策後，電台節目主持馬上說：「地產商發水一成合法，街市商販呢秤一成犯法」來形容這條「發水樓」的尾巴。

我相信，就算完全廢除「發水樓」，實用面積夠大的樓房依然會有露台，因爲沒有露台就不像豪宅，地產商在衡量市場的需求之後，依然會爲豪宅建露台，建豪華會所，公共設施，面積小的樓房就提供實用的、四四方方的樓房。

目前樓房平均「發水」三成，結果搞至怨聲載道，爲什麼不乾脆將這「發水」的三成變成額外的地積比，提高三成的地積比就可以提供更多的實用面積讓香港人居住。政府實在不應該再留下「發水樓」一成的這條尾巴，應該直截了當地完全廢除「發水樓」。

作者為城大副教授，博士



青海貴德縣素有「高原小江南」美譽。秋日時節，黃河兩岸層林盡染，丹霞地貌群峰林立，構成一幅奇美壯麗畫卷。圖為一當地居民在黃河邊洗衣服，孩子在一旁玩耍。

二十國財長會議力阻貨幣戰

穩定匯率利率

G20財長會議，平息貨幣戰爭，可以看成是十一月在韓國首都舉行G20峰會的前奏。據筆者所知，韓國青瓦台高度重視首次在韓國召開的G20高峰會。筆者在今年六月出版的《韓國·韓半島風雲》一書的「代序」中指出，「韓國作爲主辦國，並且主導峰會，這無疑將成爲韓國外交史上的一項壯舉。」筆者認爲，「韓國將以G20峰會爲契機，積極參與制定規範的工作，爲經濟規模中小的國家爭取利益，這也可以視之爲是韓國的一項歷史任務。」

看G20財長會議，力主與會國家不應該和不可以爲「創造」競爭力，而繼續讓本國貨幣不斷貶值。由這一主旨看出，韓國主辦的這次G20財長會議，對穩定全球市場，包括匯率和利率，具有重大意義。對一些受到政治化貨幣「升值」壓力的新興市場國家，例如中國、印度、俄羅斯等，更是一次主持公道和正義的會議。甚至，像日本這樣的發達國家，也因爲日圓在近幾個月一再被迫升值而怨氣沖天。

多個國家的財長明示或暗示，「貨幣戰爭，已經開打」。人人都能看出，這場戰爭的始作俑者就是美國。放眼世界，美國是首屈一指的經濟大國（也是軍事強國和霸權國家），其經濟總量約佔全球的百分之二十四點五。然而，美國又是背負巨額債務的國家，其內債外債的總額超過十萬億美元。美國如何維持其強大？美國如何設法緩解其「周身債」的隱憂和危機？這是當今世界不可不加注意的問題。

美國本身有嚴重的經濟問題，一場金融海嘯令金融危機及國際影響後，美國自身的「救市」方法，說來說去就是「量化寬鬆」的貨幣政策這一招，通俗一些說，實際上便是「狂印銀紙」。

美國對二十四小時開動印鈔機的方式「救市」，不但惹來各國的批評，客觀上又導致美元貶值（因港元與美元掛鉤，令港人深受美元貶值之害），進一步產生匯率問題，再進一步是觸發貨幣戰爭。例如，日圓近期被迫要不斷升值，人民幣也受到巨大的升值壓力。這些都是這次G20慶州會議要解決的問題之一。

關切美元貶值

G20財長和央行行長會議，達成了多項共識。其中備受重視的至少有以下三項：第一，成員國同意採取由市場主導的匯率機制；第二，成員國否定競爭性的貨幣貶值政策；第三，國際貨幣基金組織（IMF）進行多項重大改革，包括向新興市場國家轉移百分之六的份額。歐洲讓出兩個董事席位（總共二十四個席位），即由現時的佔九席減少爲七席。此外，尚有成員國爲全球經濟制訂一套「全面行動計劃」，供十一月中在韓國首爾舉行的G20峰會領導人定奪。

在G20財長會的共識之中，最受人關注的無疑是與「貨幣戰爭」相關的匯率和貶值問題。由於美元的特殊地位（世界上最通用貨幣），各國對美元貶值咸表關切。試想，美元貶值一成，意味着各國持有的美國國債就損失一成。因此，包括德國、日本在內的多個國家，都對美國「狂印銀紙救市」的所謂「量化寬鬆」政策頗有微言。很明顯，G20財長會議的共識「避免競爭性的貨幣貶值政策」，實際上主要針對的是美國。這一點，相信與會各國都「心知肚明」和「心照不宣」。

在韓國慶州舉行的G20財長會議，可以說取得了重大成果，例如IMF進行改革，就如實地反映了新興市場國家國際地位的提升。十一月中在韓國首爾召開的G20峰會，相信會順着這一勢頭繼續向前發展。毫無疑問，新興市場國家對此會有合理的期盼。

作者爲資深評論員

挪威諾委會備受質疑

有話要說

常因諾貝爾和平獎獲獎人選備受爭議的挪威諾貝爾委員會（簡稱諾委會）迄今已有百零九年的歷史。近年來，挪威學界對諾委會組成的合理性、執行諾貝爾遺囑的忠實性以及實際獨立性不斷提出質疑。

質疑一：以黨派爲基礎分配組成人員名額是否是諾貝爾的初衷。

諾委會現有的五名有表決權的委員都是挪威政壇老手。從所屬黨派看，主席亞格蘭來自工黨，副主席菲弗曾擔任保守黨主席，委員倫貝克來自基民黨，瓦勒來自社會主義左翼黨，于特霍恩現爲進步黨議會黨團高級顧問。工黨、保守黨、基民黨、社會主義左翼黨和進步黨正好是挪威議會中擁有議席前五位的大黨。根據瑞典化學家諾貝爾1895年簽署的最後遺囑，挪威諾委會由五名挪威人組成，這些人須經挪威議會選舉任命。

奧斯陸和平研究研究所所長里哈普維肯，近年來不斷對挪威議會把諾委會員額名額按黨派「派發」給資深政客這種做法提出質疑。他說，諾貝爾在遺囑中要求挪威議會選舉五位挪威人擔任諾委會委員，負責諾貝爾和平獎評選和頒發，但並沒有說按各黨議會黨團力量「派發」給資深政客，作爲對他們的一種「獎勵」。

遺囑未被忠實執行

質疑二：諾委會評獎是否忠實執行了諾貝爾的遺囑。

諾貝爾在其最後遺囑中要求在其死後把他所留財產中的大部分用於設立諾貝爾基金，所得利息分爲五份，設立三個科學獎、以及文學獎、和平獎各一個。經濟學獎爲後來增加。科學獎和文學獎在瑞典首都斯德哥爾摩評選頒發，只有和平獎由五位挪威人組成的諾委會評選，而在奧斯陸頒發。關於和平獎頒發的對象，諾貝爾在遺囑中明確寫道：應頒發給爲國家之間的友好關係、常備軍隊的廢除或削減以及爲和平大會的召開做了最多或最好工作的人。

挪威律師赫弗梅爾仔細研究了諾貝爾遺囑和一百多年來的和平獎獲得者，得出了自己的結論：諾委會在和平獎的評獎過程中已背離了諾貝爾遺囑。

諾委會10月8日宣布把2010年和平獎授予劉曉波之後，赫弗梅爾在接受媒體採訪時重申了自己的研究成果，並認爲把和平獎發給劉曉波是不合適的。劉曉波根本不是諾貝爾遺囑中所說的「和平戰士」。

實際運作並不獨立

質疑三：諾委會在實際運作中是否具有真正獨立性。

挪威諾委會和官方一直聲稱，諾委會獨立於政府和議會，政府和議會中的任何人都不能干預其運作，即使施加壓力，諾委會也會自行作出決定。

在今年的和平獎評選結果揭曉前後，挪威有關方面更是反覆宣稱，諾委會是獨立的。如果中國「持不同政見者」被授予2010年和平獎，中國不能因此對挪威作出「過度反應」。

然而，一直以來對諾委會獨立性的質疑之聲不絕於耳。諾委會主席亞格蘭不僅擔任過挪威外交大臣、首相和議長，還擔任歐洲委員會秘書長。去年亞格蘭宣布把2009年諾貝爾和平獎授予美國總統奧巴馬，引起軒然大波。挪威進步黨主席森當時就說，鑑於亞格蘭同時擔任歐洲委員會秘書長有損其獨立性，他應當辭去挪威諾委會主席一職。保守黨領袖索爾貝格也批評亞格蘭身兼二職，並質疑他把諾貝爾和平獎頒給奧巴馬的決定。

赫弗梅爾說，這些政客不管屬於哪個政黨，他們都主張在軍事上依靠北約，外交上和美國步調一致。他們長期活躍於挪威政壇，思想理念和價值觀都屬於一個體系，因此在和平獎的評選中絕無「獨立」可能性。

和平獎成工具

□ 魏 民

中國政府指出：「諾委會授予劉曉波和平獎是對該獎的褻瀆」。這一評價絕對不過分。1989年，諾貝爾和平獎給了達賴喇嘛，2010年獲提名的除了劉曉波，還有手上沾滿鮮血的新疆叛亂分子熱比婭，這已足夠證明諾委會反華的政治立場。縱觀獲得諾貝爾和平獎的人選，不會有反帝國主義的人。那是一個薩哈洛夫獲得了而擁有類似身份的奧本海默不可能獲得的獎項，只因薩哈洛夫是蘇聯的叛徒而奧本海默是美國的異見者。

歐盟主席巴羅佐說：「我很高興地祝賀劉曉波被授予諾貝爾和平獎，因爲劉曉波所追求的價值，正是我們歐盟的核心價值」。一語道破天機，諾貝爾和平獎已經變成西方用來推行他們的價值的工具。

諾貝爾和平獎，早已背離了當時的設立初衷，背離了全世界期待和平的美好願望。我們不禁要問：諾貝爾和平獎，究竟是爲了誰的和平？

馬須丟掉依賴美國幻想

□ 林修祺

兩岸互動

如果只從兩岸來看，現在是兩岸關係最好的時期，但若從中國大陸、台灣、美國之間的三角關係來考察，兩岸關係和平發展不容太樂觀。因爲國民黨執政的台灣，仍然將台美關係置於兩岸關係之上。

馬英九在日前一次演說時重申：「中華民國是主權獨立國家，政府會在中華民國憲法架構下，以『九二共識』爲基礎，開展與大陸的關係，維持兩岸『不統、不獨、不武』現狀，以『台灣爲主、對人民有利』爲原則，捍衛主權，維護尊嚴，同時要維持現有政策，發展自

主防衛力量及持續向外購買武器。」其後，在美國牛肉進口台灣等問題上，馬政府亦主動向美方妥協和讓步。而馬政府在兩岸關係上則以「台灣爲主」爲原則，在政治和軍事上不妥協讓步，反對「在一個中國原則下的撤彈談判」，只圖大陸單方面無條件讓步；更希望最大限度獲得大陸的經濟優惠和讓利，使台灣經濟走出困境及發展壯大，以贏得連續執政的機會，及增加與大陸談判的籌碼。概言之，其大陸政策就是「以拖待變」的戰略。

台視大陸為其最大威脅

民進黨執政時的安全政策，把中國大陸當作頭號敵人，國民黨重新執政後，軍事和政治上基本維持這個戰略方針，仍視中國大陸爲主要威脅和頭號假想敵。馬英九在內發表的《2009國防報告書》，危言「共軍強化對台軍事壓力」。又指摘中共「運用諸般手段打擊國軍士氣，使國軍降低憂患意識與自信，並不斷運用時機欲以止美國對我軍售與中斷華美軍事交流關係，弱化國軍戰力列爲首要目標。同時藉簽訂和平協議包裹其政治目的，使我方難有抵抗能力，進而達到其不戰而屈人之兵的企圖」。

台灣過去一直將台海和平重點寄託於美日韓台安全機制，如今眼見美日韓以大動作促使東亞戰略轉型，有人認爲這是台灣難得的「戰略機遇」，要把握時機推進與美日韓聯盟關係，藉此提升台灣的安全系數。台灣當局不論在價值觀念、政治及軍事上傾向美國，滿足美國「以台制中」的戰略利益，以換取美國對台灣安全和生存的保證。還派陸委會主委賴幸媛赴美做美國工作。

8月4日賴幸媛在美國智庫「企業研究院」發表演說，要求大陸當局放棄武力對台的政策和法律，指對台軍事部署和《反分裂國家法》是「兩岸關係發展中必須去除的障礙」。賴幸媛曾是李登輝的親信，她這次赴美演說，不免令人聯想到李登輝1995年6月的訪美之行，在康乃爾大學發表「兩國論」的演講。

兩岸關係重於台美關係

兩岸人民和政府必須警惕，每當兩岸關係出現良好勢頭的時候，美國就會興風作浪，力圖把台海兩岸關係打回「不和」原狀。其中一個策略手段，就是唆使親美的「獨台」勢力代表人物，到美國發表反對一中原則的言論，衝擊大陸的紅線，刺激北京的神經，引發兩岸氣氛緊張，而美國則配合軍演爲台灣壯膽。今年8月台灣當局挑起「九二共識」爭議及賴幸媛訪美放話事件，雖然在